

TE KOOP



Baelder 19
9202 MA Drachten

Vraagprijs € 325.000 k.k.

Mooie hoekwoning met aangebouwde garage op een prima locatie met vrij uitzicht! De woning is traditioneel gebouwd en heeft 3 slaapkamers met de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op de zolderverdieping.



Mooie hoekwoning met aangebouwde garage op een prima locatie met vrij uitzicht! De woning is traditioneel gebouwd en heeft 3 slaapkamers met de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op de zolderverdieping. De woning is goed geïsoleerd (energielabel B).

De woning, gelegen op een ruime kavel van 288 m² biedt voldoende mogelijkheden voor een uitbouw aan de achterzijde; de tuin is circa 20 meter diep en 8 meter breed. Tevens kan er achterop het erf een schuur met overkapping worden geplaatst.

De tuin met diverse terrassen is bereikbaar via de achterzijde (achterom). Het vrije uitzicht aan de voorzijde van de woning geeft een rustgevende sfeer en een gevoel van vrijheid. Met water en groen als je dagelijkse uitzicht, kom je aan het eind van de dag helemaal tot rust. De diepe achtertuin is een perfecte plek voor zonnige dagen en gezellige avonden.





Begane grond

Entree, toilet met fonteintje, moderne meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. In de woonkamer ligt een fraaie plavuizen vloer. Vanuit de woonkamer heb je een prachtig uitzicht over groen en een waterpartij. De nette open keuken met hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je tevens een mooi uitzicht over de diepe achtertuin met veel groen en diverse terrassen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk circa 14,3 m² en 8,5 m² en 9,4 m². De badkamer beschikt over een douchehoek, wastafel en tweede toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je op de zolderverdieping. Hier zijn de Cv ketel, merk Remeha (2014) en de mechanische ventilatie geplaatst. Tevens bevinden zich hier de witgoed aansluitingen. De ruime zolderverdieping leent zich uitstekend voor een extra vierde slaapkamer.

Tuin

De diepe achtertuin ligt op het noordwesten, is verzorgd aangelegd, voorzien van sierbestrating en is circa 20 meter diep en 8 meter breed. Doordat de tuin zo diep is heb je altijd wel zon, bovendien kun je volop genieten van de avondzon. De tuin biedt volop privacy en er zijn meerdere terrassen/zitjes gecreëerd. De achtertuin is bereikbaar via een achterom. Er is een aluminium overkapping aanwezig met oprolbaar doek.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:

- rustige woonstand;
- vrij uitzicht over groen en waterpartij;
- diepe achtertuin met veel mogelijkheden;
- goed geïsoleerd (energielabel B);
- mogelijkheid voor 4 slaapkamers.

De woning is gelegen op rustige woonstand en op korte afstand van diverse voorzieningen als ziekenhuis "Nij Smellinghe", scholen voor lager- en voortgezet onderwijs en openbaar vervoer. Het centrum is snel bereikbaar, evenals de uitvalswegen N 31 (Leeuwarden/Oosterwolde) en A7 (Heerenveen/Groningen).

Overdracht

Vraagprijs € 325.000 kosten koper
Beschikbaar Aanvaarding In overleg

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1995
Specifiek Gestoffeerd
Soort dak Zadeldak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 105 m²
Overige inpandige ruimte 21 m²
Perceel 288 m²
Inhoud 432 m³

Indeling

Aantal kamers
5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers 1 badkamer
Badkamervoorzieningen Douche, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen 2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen Mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, en TV kabel

Energie

Energie label B
Isolatie Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming Cv-ketel
Warm water Cv-ketel
Cv-ketel Remeha (gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Kadastrale gegevens

DRACHTEN C 10253
[Kadastrale kaart](#)
Oppervlakte 288 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

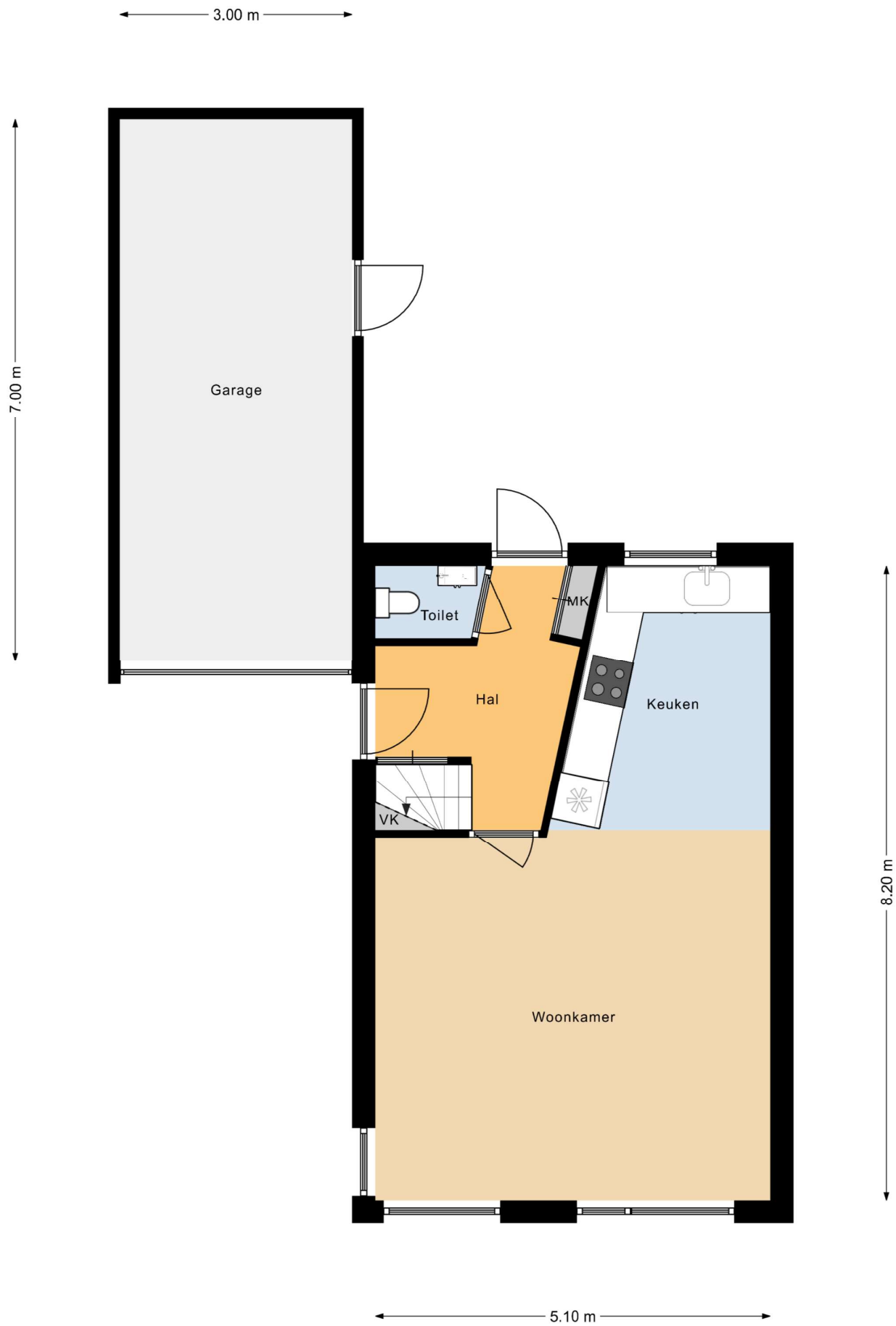
Ligging
Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin Achtertuin Achtertuin 156 m² (19,50 meter diep en 8,00 meter breed)
Ligging tuin
Gelegen op het noordwesten bereikbaar via achterom

Garage

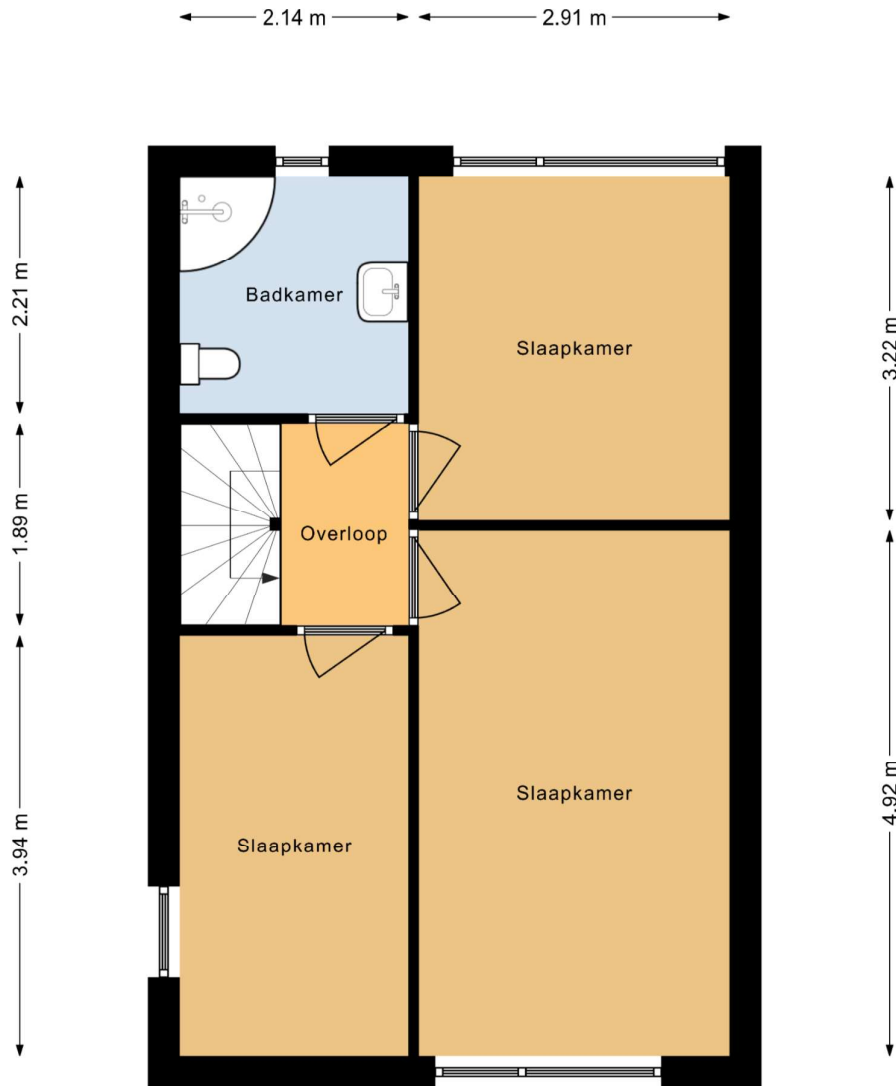
Soort garage
Aangebouwde stenen garage
Capaciteit 1 auto
Voorzieningen Elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid
Op eigen terrein en openbaar parkeren

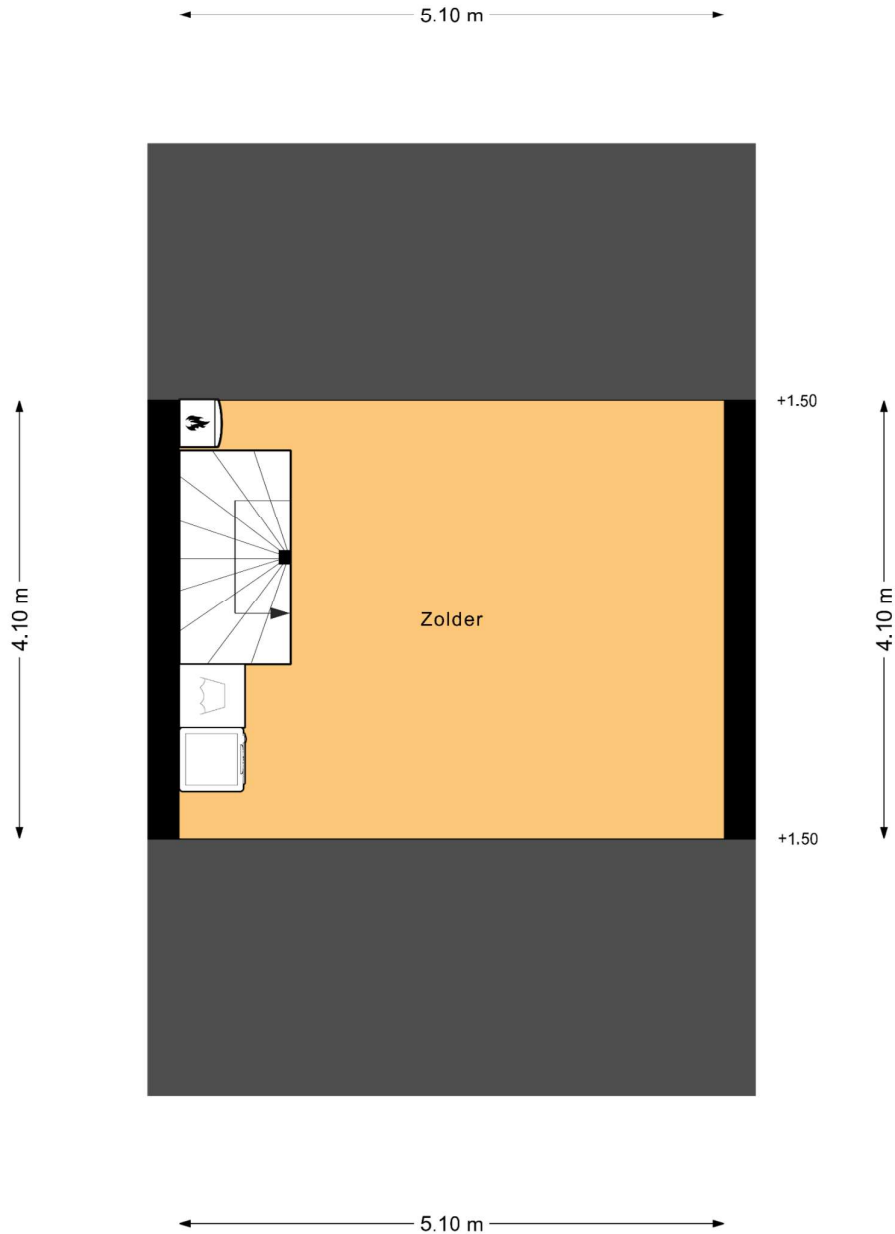


Deze plattegronden zijn indicatief.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!

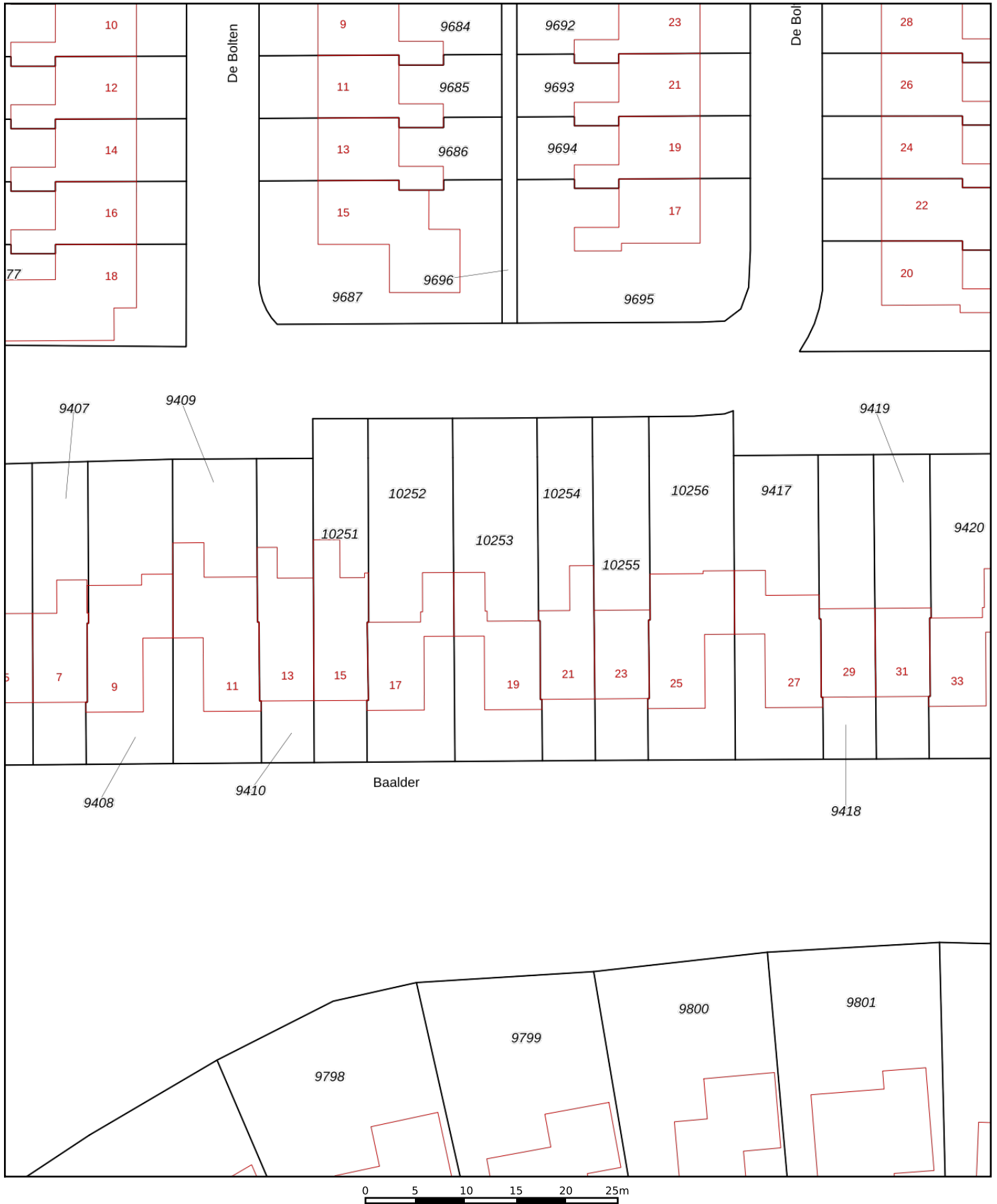



2.14 m 2.91 m

Deze plattegronden zijn indicatief.
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



Deze plattegronden zijn indicatief.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



| | | | |
|---|--|---|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 10253</p> |  |
|---|--|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Asbestclausule

Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen: Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld door Makelaardij Knijpstra.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 tot 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is op aanvraag bij makelaardij Knijpstra te verkrijgen.

Vragenlijst

De vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak is tevens op aanvraag verkrijgbaar.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Onderhandeling

De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het doen van een bod. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Afdwingen dat u in onderhandeling bent kan niet. Een verkopend makelaar kan wel aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopend makelaar slechts aangeeft dat hij uw bod aan de verkoper voorlegt, bent u niet in onderhandeling.

Courtage

de vergoeding voor de begeleiding door de makelaar bij de aan- of verkoop van een huis. De vergoeding wordt berekend op basis van een percentage over de transactieprijs. Deze vergoeding wordt in rekening gebracht zodra de overeenkomst tussen jou en een derde, koper of verkoper, tot stand komt.